

***RACH-BUD Magdalena Magiera
97-200 Tomaszów Mazowiecki
ul. Fryderyka Chopina 17 A m 13***

Projekt : **PRZEBUDWA I REMONT BUDYNKU ZABYTKOWEJ KAMIENICY**

**Tomaszów Mazowiecki
Aleja Marsz. Józefa Piłsudskiego 21
działka nr ewid. 307 obręb 12**

Inwestor: **Gmina – Miasto Tomaszów Mazowiecki**
ul. POW 10/16
97-200 Tomaszów Mazowiecki

Faza: **PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

<i>Zespół projektowy</i>	<i>Nazwisko i imię, nr uprawnień</i>	<i>Podpis</i>	<i>data</i>
Główny projektant	mgr inż. arch. Karolina Panfil – Kwiatkowska		30.01.26r.
Architektura	11/LOOKK/2011 członek ŁOIA nr. LO-0723.		
Sprawdzający	mgr inż. arch. Ewelina Jóźwik		30.01.26r
	58/LOOKK/2015 członek ŁOIA nr. LO-0905		

Data opracowania – styczeń 2026 r.

Spis zawartości opracowania:

1. Karta tytułowa	str. 1
2. Spis zawartości opracowania	str. 2
3. Oświadczenie projektantów	str. 3
4. Uprawnienia i izba projektantów	str. 4
5. Opis techniczny remontu elewacji i klatki schodowej	str. 9
6. Charakterystyka ekologiczna zamierzenia budowlanego	str. 26
7. Dokumentacja zdjęciowa stanu istniejącego	str. 27
8. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – BIOZ	str. 32
9. Badania stratygraficzne	
10. Część graficzna:	

RYS nr1M	– mapa zasadnicza
RYS nr1	– inwentaryzacja elewacja
RYS nr2	– inwentaryzacja elewacja
RYS nr3	– inwentaryzacja elewacja
RYS nr4	– inwentaryzacja elewacja
RYS nr5	– inwentaryzacja rzut parteru
RYS nr5A	– inwentaryzacja rzut części I piętra
RYS nr 6	– PB – elewacja frontowa – północna
RYS nr7	– PB – elewacja południowa
RYS nr8	– PB – elewacja zachodnia
RYS nr9	– PB – elewacja wschodnia
RYS nr10	– PB – rzut parteru
RYS nr11	– PB – rzut części I piętra
RYS nr12	– PB – zestawienie stolarki okiennej
RYS nr13	– PB – detal izolacji ścian fundamentowych
RYS nr14	– PB – detal izolacji stropu pod nieogrzewanym poddaszem
RYS nr15	– PB – kolorystyka klatki schodkowej
RYS nr16	– PB – detal balustrady - poręczy i tralki

Tomaszów, styczeń 2026r.

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Działając na podstawie **art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy – Prawo budowlane**,
oświadczam, że projekt budowlany pn.

PRZEBUDOWA I REMONT ZABYTKOWEJ KAMINICY

przy Alei Marsz. Józefa Piłsudskiego 21 w Tomaszowie Maz.

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy
technicznej.

Autorzy projektu:

ARCHITEKTURA

Projektant architektury

mgr inż. arch. Karolina Panfil – Kwiatkowska
upr. 11/LOOKK/2011 członek ŁOIA nr. LO-0723

Sprawdzający
w zakresie architektury

mgr inż. arch. Ewelina Jóźwik
upr. 58/LOOKK/2015 członek ŁOIA nr. LO-0905



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**KOMISJA KWALIFIKACYJNA
ŁÓDZKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW**

I.dz. LOOKK/MS/2011

Łódź, dnia 13 czerwca 2011r.

DECYZJA NR 11/LOOKK/2011

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt. 1 i art. 14 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), art. 11 i 24 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.), § 7 ust. 6 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) stwierdza się, że

Pani mgr inż. arch. Karolina Panfil

urodzona 24.08.1981r. w Tomaszowie Mazowieckim

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową i nadaje się

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Pani/Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

1. Przewodniczący Komisji: mgr inż. arch. Andrzej Piech
2. Sekretarz Komisji: mgr inż. arch. Wojciech Walter
3. V-ce Przewodniczący Komisji: dr inż. arch. Przemysław Szymański
4. Członek Komisji: mgr inż. arch. Paweł Czajka
5. Członek Komisji: mgr inż. arch. Barbara Brzezińska-Kwaśny
6. Członek Komisji: mgr inż. arch. Paweł Pijanowski
7. Członek Komisji: mgr inż. arch. Łukasz Królikowski

Otrzymują:

1. Karolina Panfil 97-213 Smardzewice ul. Wesoła 35
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
 - 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
 - 2) Okręgowa Rada Izby Architektów.
3. a.a.





IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Karolina Maria Panfil-Kwiatkowska

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **11/LOOKK/2011**, jest wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LO-0723**.

Członek czynny od: 31-08-2011 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 10-03-2025 r. Łódź.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Renata Kula, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

LO-0723-72D7-E1A4-FBD4-8C13

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KOMISJA KWALIFIKACYJNA
ŁÓDZKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP

Znak sprawy: 1485/LOOKK/2015

Łódź, dnia 11 grudnia 2015 r.

DECYZJA nr 58/LOOKK/2015

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 z późn. zm.) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)

stwierdza się, że

Pani mgr inż. arch. Ewelina Suchocka

urodzona w dniu 23.10.1986 r. w Tomaszowie Mazowieckim

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

**w specjalności architektonicznej do
projektowania bez ograniczeń**

**Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania
samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej:**

- a) projektowanie, sprawdzanie projektów budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego, oraz
- b) sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

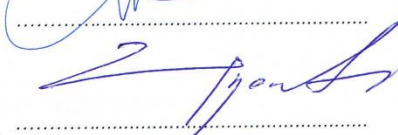
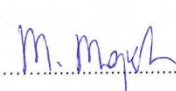
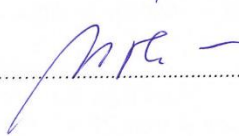
Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od powyższej decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.



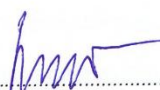
Komisja egzaminacyjna działając w pełnym składzie:

1. Przewodniczący Komisji:
mgr inż. arch. Andrzej Piech
2. Zastępca Przewodniczącego Komisji:
mgr inż. arch. Lidia Zysiak
3. Sekretarz Komisji:
mgr inż. arch. Paweł Pijanowski
4. Zastępca sekretarza Komisji:
mgr inż. arch. Monika Majerkowska
5. Członek Komisji:
mgr inż. arch. Barbara Brzezińska-Kwaśny
6. Członek Komisji:
mgr inż. arch. Paweł Czajka
7. Członek Komisji:
mgr inż. arch. Karolina Kejna
8. Członek Komisji:
mgr inż. arch. Marek Pukowski
9. Członek Komisji:
dr inż. hab. arch. Przemysław Szymański


.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Otrzymują:

10. Wnioskodawca: Ewelina Suchocka, 97-200 Tomaszów Mazowiecki,
ul. św. Antoniego 18 m. 25;
11. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru
osób posiadających uprawnienia budowlane;
12. Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP;
13. a/a.





IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Ewelina Jóźwik

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **58/LOOKK/2015**, jest wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LO-0905**.

Członek czynny od: 17-05-2016 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 30-12-2025 r. Łódź.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Renata Kula, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

LO-0905-B444-CE97-7Y9F-9Y8E

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

OPIS TECHNICZNY

do projektu architektoniczno - budowlanego
PRZEBUDWA I REMONT BUDYNKU ZABYTKOWEJ KAMIENICY

Aleja Marsz. Józefa Piłsudskiego 21 Tomaszów Mazowiecki.

działka nr ewid. 307 obręb 12

1. PODSTAWA OPRACOWANIA :

- mapa syt. - wys. 1 : 500 do celów opiniotawczych
- umowa z inwestorem
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim zatwierdzony Uchwałą IX/72/2015 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z 29 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 9 czerwca 2015 r. poz. 2358).
- Badania Stratygraficzne Kamienicy z dn. VIII 2022 r. wykonane przez Pracownię Konserwacji Dziej Sztuki „Skarby Sztuki” Aleksandra Papiernik
- wizja lokalna

2. PRZEDMIOT INWESTYCJI I ZAKRES OPRACOWANIA:

Przedmiotem inwestycji jest zamierzenie budowlane obejmujące przebudowę oraz remont elewacji i klatki schodowej zabytkowej kamienicy położonej w Tomaszowie Maz. przy alei Marsz. Józefa Piłsudskiego 21.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA:

Przedmiotowa kamienica zlokalizowana jest na działce nr ewid. 307 obręb 12 w Tomaszowie Maz, w ścisłej zabudowie śródmiejskiej. Wejście główne do kamienicy- od strony ulicy. Od strony podwórza do kamienicy dobudowana jest oficyna z funkcją mieszkalną. Kamienica murowana, czterokondygnacyjna , częściowo-podpiwniczona, złożona na planie zbliżonym do prostokąta.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁEK

Nie zmienia się zagospodarowania terenu ani żadnego gabarytu budynku.

5. DANE DOTYCZĄCE INWESTYCJI

5.1. Dane dotyczące wpisu do rejestru zabytków

Kamienica jest obiektem zabytkowym , wpisanym do gminnego rejestru zabytków uchwałą rady miejskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum – rejonu Placu Kościuszki i Alei Marszałka Piłsudskiego w Tomaszowie Mazowieckim . *Uchwała IX/72/2015 z dnia 2015-04-29*

5.2. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na teren.

Teren nie jest objęty zasięgiem obszaru górniczego, gdzie obowiązują uwarunkowania prawa górniczego.

5.3. Informacja o oddziaływaniu na środowisko planowanej inwestycji
Inwestycja nie jest zaliczana do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska. Nie ma negatywnego wpływu na otoczenie oraz na higienę i zdrowie użytkowników zamierzenia budowlanego.

PROJEKT REMONTU ELEWACJI

6. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU:

Zabytkowa kamienica to budynek mieszkalny (3-kondygnacyjny). W części parterowej znajduje się lokal handlowy o powierzchni użytkowej **nieprzekraczającej** 30% sumy powierzchni użytkowych przedmiotowego budynku. Nie ulega zmianie przeznaczenie i program użytkowy kamienicy.

Projektem przebudowy i remontu objęte są elewacje oraz klatka schodowa.

Charakterystyczne parametry techniczne:

- Działka nr ewid. 307 obręb 12 położona w Tomaszowie Mazowieckim
- Ilość kondygnacji naziemnych 3
- Dach wielospadowy kryty papą asfaltową, po remoncie.

7. DANE LICZBOWE OBIEKTU:

Powierzchnia użytkowa: 439,92 m²

Powierzchnia zabudowy: 325,00 m²

Kubatura: 3529,5 m³

Liczba kondygnacji naziemnych: 2 + poddasze

Wysokość budynku (względem terenu do gzymsu) – ok.10,00m

8. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

Przedmiotowa kamienica z 1906 roku to budynek murowany, otynkowany, trzykondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym. Obiekt posadowiono na fundamentach kamienno-ceglanych. Od podwórza dobudowana jest oficyna. Budynek posiada układ dwutraktowy z przelotową sienią na osi, przekrytą sklepieniem krzyżowym. Konstrukcję nośną stanowią ściany murowane oraz stropy drewniane z polepą glinianą. Posadzki głównie drewniane w części niepodpiwniczonej betonowe, w piwnicach surowy grunt. Ponad ostatnią kondygnacją znajduje się nieogrzewane poddasze nieużytkowe. Drewniany dach wielospadowy pokryty jest papą asfaltową. W obiekcie zamontowano okna w profilach z PVC oraz stalowe drzwi wejściowe. Budynek wyposażony jest w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz centralnego ogrzewania.

8.1 OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO ELEWACJI

Elewacja frontowa (północna) siedmioosiowa:

Parter: w środku prostokątny otwór drzwiowy, z lewej i prawej strony po trzy otwory okienne.

Piętro: siedem prostokątnych otworów okiennych z wklęsło-wypukłymi obramieniami i gzymsami. Nad oknami girlandy zdobienia nawiązujące do winorośli poniżej dekoracyjny detal w kształcie kwiatu róży. „W ścianie kolankowej (powyżej gzymsów okiennych) siedem otworów okiennych. Całość zwieńczona szczytem w kształcie trójkąta.

Podziały horyzontalne elewacji stanowią: wysunięty cokół (z kratami piwnicy po lewej stronie), bonie w części parterowej, gzymsy kordonowe na piętrze i w części poddasza nieużytkowego.

Elewacja frontowa o nie dużych zniszczeniach i drobnych ubytkach. Największe zniszczenia widoczne w dolnej części elewacji (cokół). Odspojenia tynku widoczne na cokole, boniach, obramieniach okiennych, gzymsach. Widoczne nieliczne pęknięcia w strukturze tynków gładkich na obramieniach okiennych (wklęsło-wypukłych), gzymsach i elementach sztukatorskich w pasie pod gzymsem wieńczącym.

Elewacja tylna (południowa) sześćoosiowa : z prawej strony murowana, piętrowa oficyna przykryta dachem jednospadowym krytym papą asfaltową. Na parterze jeden otwór drzwiowy. Ściana zachodnia posiada dwa otwory okienne w jednej osi. Elewacja tylna (południowa) nie posiada dużych zniszczeń i ubytków.

Elewacja wschodnia z dobudowanym budynkiem handlowo-usługowym w granicy sąsiedniej działki posiada trzy otwory okienne. Widoczne zabrudzenia i zawilgocenia oraz miejscowe ubytki w strukturze tynku.

8.2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO KLATKI SCHODOWEJ

Stropy klatki schodowej:

Stropy drewniane, sklepienia łukowe - stan techniczny zadowalający,

Biegi Schodowe:

konstrukcja drewniana – stan zachowania zły - z uwagi na uszkodzenia drewna wywołane owadami i grzybami – konstrukcja nośna schodów wewnętrznych w całości do wymiany

stopnice i podstopnice drewniane – stan zachowania zły – większość stopni drewnianych nadająca się do wymiany z racji wytarcia, spękania i uszkodzenia.

Balustrady i pochwyt – drewniane - stan zachowania średni. Konstrukcja balustrady i pochwytów (wtórna) wykonana z krawędziaków iglastych. Widoczne liczne warstwy powłok malarskich, głównie farb olejnych.

Posadzki

Posadzka na parterze wtórna betonowa surowa – stan zachowania – średni

Tynki:

Tynki na klatce w stanie średnim. Nieliczne spękania tynku szczególnie w miejscach newralgicznych na łączeniu płaszczyzn i konstrukcji (ok 10 % tynków do odkucia). Duża ilość

nieobrobionych fragmentów związanych z układaniem nowych instalacji. Liczne warstwy malarskie, lamperia z farby olejnej.

Instalacje na klatce:

- elektryczna: widoczne nawarstwienia kabli, część kabli nieczynna, pojedyncze oprawy oświetleniowe na piętrach - stan słaby
- gazowa: rury i skrzynki licznikowe
- teletechniczna: skrzynki i instalacje operatorów telekomunikacyjnych i telewizyjnych, część kabli nieczynna, kable niskoprądowe instalacji domofonu
- grzewcza: rury i grzejniki żeberkowe

Część kabli prowadzona w plastikowych korytach ochronnych

Drzwi wewnętrzne:

Drzwi wewnętrzne do lokali mieszkalnych indywidualne, różne kolory i okleiny.

9. OPIS PRAC REMONTOWYCH

9.1 OPIS PROJEKTU REMONTU ELEWACJI

Projekt przewiduje:

- likwidację zbędnych elementów metalowych i przewodów, elektrycznych i telefonicznych,
- odtworzenie w miejscu witryny na parterze 2 okien pojedynczych przedzielonych filarem murowanym, z wykonaniem nowych nadproży okiennych,
- częściową wymianę stolarki na parterze,
- renowacja cokołu wraz z likwidacją tynku wtórnego i styropianowego detalu,
- skucie wtórnych tynków (tynk cementowy – nakrapiany), z zachowaniem istniejących podziałów, (bonie w części parterowej)
- uzupełnienie tynków płaskich, gzymsów, lizen, bonii, pilastrów i cokołu elewacji frontowej,
- uzupełnienie tynków płaskich, gzymsów i cokołu elewacji tylnej,
- uzupełnienie obróbek i podokienników z blachy,
- wyczyszczenie i uzupełnienie sztukaterii metalowych, z malowaniem elementów ozdobnych (kraty piwnic, balustrady i wsporniki balkonowe),
- malowanie elewacji i detali architektonicznych,
- obłożenie stopni wewnętrznych płytami z granitu,
- malowanie z uzupełnieniem ubytków elewacji tylnej i remont zadaszenia nad wejściem

W projekcie przyjęto założenie:

- wszystkie detale sztukatorskie wykonać w kolorze kremowej bieli NCS S 0502-Y
- tło elewacji w kolorze kremowej bieli NCS S 0502-Y,
- cokół w ciemniejszym odcieniu szaro-beżowym NCS S 3005-Y20R
- bonie i pilastry – kolor jasny szaro -beżowy NCS S1505-Y20R
- rynny, rury spustowe , obróbki blacharskie – blacha stalowa cynkowana

Po ustawieniu rusztowań i uzyskaniu bezpośredniego dostępu do ścian elewacji, należy dokonać oceny tynków i przeglądu detali ozdobnych pod kątem ich uzupełnień napraw i renowacji. Po dokonaniu przeglądu elewacji Wykonawca winien sporządzić dokumentację fotograficzną i rysunkową w zakresie tynków płaskich, gzymsów, lizen, pilastrów, cokołu, obramień okiennych, bonii, detali (kwiat róży, winorośl) zworników i wykonać wzorniki dla profili ciągionych w skali 1:1.

Następnie usunąć z elewacji wszystkie zbędne elementy metalowe, kraty i przewody instalacyjne. Po dokładnym oczyszczeniu elewacji wykonać próbki kolorystyczne na elewacji (o powierzchni 1.0m x1.0m) w celu ostatecznego doboru odcienia kolorystycznego przez projektanta.

9.1.2. Roboty murarskie

- zdemontować stare okno podwójne na poziomie parteru
- wykonać filarek okienny murowany dla podziału otworu dla dwóch okien wg projektu
- wykonać nadproża okienne Kleina lub gotowe żelbetowe

9.1.2. Stolarka

- zdemontować witrynę oraz drzwi wejściowe w lewej części elewacji frontowej
- istniejącą stolarkę wymienić na nową w nawiązaniu do istniejącej PVC - szyby zespolone, podział okien nawiązujący do istniejącej stolarki okiennej, profile w kolorze białym

UWAGA: Przed zamówieniem stolarki okiennej i drzwiowej dokonać pomiarów otworów, po demontażu istniejących okien i drzwi.

9.1.3 Tynki płaskie parteru i piętra

- osłonić płytą pilśniową i folią otwory okienne i drzwiowe
- osłonić detale architektoniczne
- usunąć cienkowarstwowy tynk cementowy nakrapiany z elewacji (cokół, bonie)
- rozkuć spoiny na głębokość 1,50 cm
- rozkuć rysy i pęknięcia
- rysy i pęknięcia wzmocnić prętami chromonikiel Ø 6 mm wklejanymi w spoiny na specjalnej zaprawie wapiennej o podwyższonej wytrzymałości , dodatkowo powierzchnię pęknięć pokryć pasem siatki z włókna szklanego szerokości 50 cm, na zaprawie klejowej mineralnej
- oczyścić powierzchnię muru z cegły miękkimi szczotkami drucianymi
- powierzchnię ścian oczyścić z kurzu i zanieczyszczeń za pomocą urządzenia mikromgławicowego, gorącą wodą lub parą
- wzmocnić ściany elewacji murowane z cegły, środkiem do utwardzania powierzchni

- wykonać obrzutkę zaprawą wapienną (sprytz) siatkowo, pokrywając powierzchnię do 50 % przy grubości warstwy 0,50 cm.
 - odtworzyć brakujący poziomy układ boniowania w lewej części elewacji frontowej
 - uzupełnienie tynków wykonać zaprawą renowacyjną czysto wapienną o wysokiej paro przepuszczalności w kilku warstwach po około 1,50 cm, przy grubości całkowitej do 4,0 cm
 - powierzchnię ścian gruntować środkiem dla farb mineralnych (silikatowo/krzemianowych)
 - malować 2 krotnie farbą krzemianową w kolorze uzgodnionym z UOZ w Łodzi, w projekcie proponuje się kolor: jasno ugier)
- po wykonaniu prób na ścianie o powierzchni 1,0x1,0 m

9.1.5 Gzymsy, podokienniki, lizeny i pilastry

- skuć odspojone tynki profili ciągnionych gzymsów, podokienników, lizen i pilastrów
- rozkuć spoiny na głębokość 1,50 cm
- rozkuć rysy i pęknięcia
- przemurować ubytki profili cegłą o wymiarach jak istniejąca
- rysy i pęknięcia wzmocnić prętami chromonikiel Ø 6 mm wklejanymi w spoiny na specjalnej zaprawie wapiennej o podwyższonej wytrzymałości, dodatkowo powierzchnię pęknięć pokryć pasem siatki z włókna szklanego szerokości 50 cm, na zaprawie klejowej mineralnej
- oczyścić powierzchnię profili z cegły miękkimi szczotkami drucianymi
- powierzchnię profili oczyścić z kurzu i zanieczyszczeń za pomocą urządzenia mikromgławicowego, gorącą wodą lub parą
- wzmocnić profile elewacji, murowane z cegły, środkiem do utwardzania powierzchni
- wykonać obrzutkę zaprawą wapienną (sprytz) siatkowo, pokrywając powierzchnię do 50 % przy grubości warstwy 0,50 cm
- uzupełnić tynki ubytków profili ciągnionych zaprawą czysto wapienną w kilku warstwach, po około 1,50 cm, przy grubości całkowitej do 5,0 cm
- powierzchnię profili wykończyć zaprawą droбноziarnistą mineralną, ciągnioną, w 3 warstwach o gr. 3,50 mm/
- powierzchnię profili gruntować środkiem dla farb paroprzepuszczalnych- silikonowych
- gzymsy i podokienniki malować 2 krotnie krzemianową w kolorze uzgodnionym z UOZ w Łodzi, w projekcie proponuje się kolor kremowej bieli : np. NCS S 0502-Y
- bonie i pilastry malować 2 krotnie farbą krzemianową w kolorze uzgodnionym z UOZ w Łodzi, w projekcie proponuje się kolor jasno szary: np. NCS S 1505-Y20R

9.1.6 Obróbki blacharskie pasów elewacyjnych i podokienniki

- zdemontować stare obróbki i podokienniki
- wykonać nowe obróbki pasów elewacyjnych i podokienniki z blachy stalowo -cynkowej gr 0,60 mm,

9.1.7 Obramienia okienne, dekoracje - podokienne i pod gzymsem nad I piętrem

- oczyścić powierzchnię ubytków tynków obramień okiennych, dekoracji podokiennych i pod gzymsem nad I piętrem, miękkimi szczotkami drucianymi
- powierzchnię obramień okiennych, dekoracji podokiennych i pod gzymsem nad I

piętrem oczyścić z kurzu i zanieczyszczeń za pomocą urządzenia mikromgławicowego, gorącą wodą lub parą

- wzmocnić tynki obramień i dekoracji, środkiem do utwardzania powierzchni tynku
- wykonać obrzutkę zaprawą wapienną (spryzt) siatkowo, pokrywając powierzchnię do 50 % przy grubości warstwy 0,50 cm
- uzupełnić tynki ubytków obramień okiennych i dekoracji zaprawą czysto wapienną w kilku warstwach, po około 1,50 cm, przy grubości całkowitej do 5,0 cm powierzchnię obramień i dekoracji wykończyć zaprawą drobnoziarnistą mineralną, ciągnioną, w 3 warstwach o gr. 3,50 mm/
- powierzchnię obramień i dekoracji gruntować środkiem dla farb krzemianowych
- malować 2 krotnie farbą krzemianową w kolorze uzgodnionym z UOZ w Łodzi, w projekcie proponuje się kolor kremowej bieli np. NCS S 0502-Y

9.1.7 .Cokół

- usunąć tynk wtórny cienkowarstwowy nakrapiany
- wykuć odtworzenie podstawy pilastra w lewej części elewacji frontowej
- usunąć listwę styropianową w górnej części cokołu
- uzupełnić ubytki tynkiem renowacyjnym ciągnionym
- wzmocnić powierzchnię muru, środkiem utwardzającym powierzchnię cegły
- zablokować działanie szkodliwych dla muru soli, środkiem antysolnym
- na powierzchni ścian wykonać obrzutkę zaprawą wapienną (spryzt), gr. 0,5 cm
- zagruntować cokół środkiem pod izolację pionową, mineralną
- położyć 2 warstwy szlamu mineralnego , jako izolację pionową
- na cokole uzupełnić ubytki z tynku szeroko-porowy renowacyjny c z y s t o wapienny
- powierzchnię cokołu wykończyć szpachlą mineralną
- powierzchnię cokołu gruntować środkiem pod farbę krzemianową malować 2 krotnie farbą paroprzepuszczalną lub krzemianową, specjalnie przeznaczoną do cokołów, w kolorze uzgodnionym z UOZ w Łodzi, w projekcie proponuje się kolor: ciemniejszy szaro-beżowy np. NCS S 3005-Y20R

9.1.8. Tynki płaskie pozostałych elewacji

- skuć odspojone tynki ścian, przypór i profili
- powierzchnię ścian oczyścić z kurzu i zanieczyszczeń za pomocą urządzenia mikromgławicowego, gorącą wodą lub parą
- uzupełnić ubytki w tynku zaprawą renowacyjną czysto wapienną
- całość elewacji przemaalować w kolorze jak elewacja frontowa

9.2 OPIS PROJEKTU REMONTU KLATKI SCHODOWEJ

Uwagi ogólne:

Wykonać sondażowe badania ścian, tynków i warstw malarskich na elementach drewnianych.

W przypadku wystąpienia odkryć historycznych warstw kolorystycznych innych niż zaproponowane dopuszcza się możliwość wprowadzenia korekty lub zmian kolorystyki.

Autor projektu dopuszcza zastosowanie rozwiązań alternatywnych pod warunkiem, że wszystkie wyroby, chemia budowlana będą tworzyły systemy materiałowe i będą ze sobą kompatybilne (zaleca się stosowanie zestawień wyrobów pochodzących od jednego producenta). Wszelkie wymiary należy sprawdzić na placu budowy.

9.2.1 Kolorystyka we wnętrzu:

- **Kolor:** kość słoniowa (NCS S 0502-Y)

Materiał: farba akrylowa

Zakres stosowania: malowanie tynku – ściany wewnętrzne.

Uwagi: wykonać próbki o wymiarach 1 × 1 m na obiekcie celem ostatecznej akceptacji.

- **Kolor:** brązowy mahoniowy (NCS S 6030-Y70R)

Materiał: farba akrylowa / lakier do drewna , **odporna na ścieranie – min. klasa 3 według PN-EN 13300**

Zakres stosowania: malowanie balustrady, zabytkowych drzwi wewnętrznych

- **Kolor:** ciemny dębowy brąz (NCS S 8010-Y70R)

Materiał: farba akrylowa / lakier do drewna, **odporna na ścieranie – min. klasa 4 według PN-EN 13300**

Zakres stosowania: malowanie stopnic schodów drewnianych , drzwi lokalowych

- **Kolor:** beż jasny (NCS S 1005-Y50R)

Materiał: farba akrylowa/ lakier do drewna **odporna na ścieranie – min. klasa 3 według PN-EN 13300**

Zakres stosowania: malowanie podstopnic schodów drewnianych

- **Kolor:** kremowa biel NCS: S 0505-Y20R

Materiał: farba akrylowa

Zakres stosowania: malowanie sufitu z 4 cm paskiem odcinającym na ścianie

- **Kolor:** naturalny beż NCS: S 2005-Y50R

Materiał: farba akrylowa

Zakres stosowania: posadzki z kamieni sztucznych , cokoły z listew drewnianych

9.2.2 Prace rozbiórkowe i demontażowe:

Roboty demontażowe i rozbiórkowe:

demontaż karniszy, tablicy informacyjnej oraz innych drobnych elementów zawieszonych na ścianach klatki

demontaż opraw oświetleniowych i osprzętu

demontaż uszkodzonych elementów balustrad, pochwyty przyściennych i elementów ich podparć

demontaż uszkodzonych stopnic i podstopnic na biegach schodów demontaż konstrukcji biegów schodów prostych

Tynki – ściany i sufity:

Usunięcie ze ścian i sufitów zniszczonych, odparzonych tynków i farby olejnej.

Zbadać stan tynków przez ostukiwanie z poziomu rusztowań/drabin. W zależności od rodzaju zniszczeń stosować odpowiednie naprawy. W przypadku wadliwego zespojenia z podłożem, skuć tynk aż do całkowitego odkrycia powierzchni podłoża. Podłoże przygotować bardzo starannie usuwając resztki starego tynku, pyłu i gruzu. W miejscach zakażenia mikrobiologicznego (zielone plamy kolonii glonów i zielenic oraz szaroczarne skupiska grzybów i porostów) należy przeprowadzić zabieg dezynfekcji preparatem bakteriobójczym i grzybobójczymi zgodnie z instrukcją producenta. (m.in. po skutych cokołach, zdemontowanych pochwytach przyściennych lub innych elementach wyposażenia) - stan techniczny tynków istniejących na ścianach i stropach jest stabilny, mimo stwierdzenia spękań i nierówności.

Wykonać nowe tynki kat. III z zaprawy cementowo-wapiennej. (m.in. po skutych cokołach, zdemontowanych pochwytach przyściennych lub innych elementach wyposażenia) - stan techniczny tynków istniejących na ścianach i stropach jest stabilny, mimo stwierdzenia spękań i nierówności.

Wszystkie ściany i sufity przygotować do malowania – umyć ściany z pozostałości pyłu i brudu, pomalować dedykowanym gruntem malarskim w miejscach naprawianych.

Malować sufit klatki schodowej 2 krocie farbą akrylową w kolorze białym z 4 cm paskiem odcinającym w kolorze sufitu wchodzącym na ściany. Malować min 2 warstwy ściany klatki schodowej farbą akrylową o podwyższonej odporności na zabrudzenia w kolorze RAL wg kolorystyki.

Po nałożeniu i wyschnięciu farby zastosować min. 2 warstwy bezbarwnego lakieru akrylowego do dodatkowego zabezpieczania ścian do wysokości 150 cm (ok 5 cm powyżej włączników światła i dzwonek do drzwi)

Zastosować 4 cm pas na ścianie w kolorze białym przy połączeniu z sufitem i dołem biegów schodowych w celu estetycznego wykończenia połączenia kolorów.

Opis schody, balustrad i pochwyty schodów wewnętrznych – dąb

Stan istniejący:

Balustrady i pochwyty schodów wewnętrznych są wtórne, wykonane z krawędziaków drewna iglastego, o niskiej jakości estetycznej i technicznej, nieodpowiadające charakterowi historycznemu obiektu. Elementy wykazują zużycie eksploatacyjne i wymagają wymiany.

Konstrukcja wsporcza z bali drewnianych w stanie niezadawalającym. Liczne ubytki ,spękania oraz uszkodzenia w wyniku działalności owadów i grzybów.

Zakres prac

- Demontaż istniejących wtórnych balustrad i pochwytów drewnianych z wymianą elementów konstrukcyjnych schodów.
- Wykonanie i montaż nowych balustrad oraz pochwytów schodowych z drewna liściastego – dąb.

Charakterystyka projektowanych balustrad

- **Material:** drewno dębowe lite, sezonowane, bez bieli, pęknięć i wad technicznych.
- **Forma:** prosta, klasyczna, z elementami stalowymi dla zachowania warunku odstępu między tralkami maksymalnie 12 cm
- **Słupki:** dębowe, o przekroju profilowanym osadzone w konstrukcji schodów.
- **Tralki / wypełnienie:** drewniane, toczone lub frezowane, o rozstawie zgodnym z przepisami, proporcjami nawiązujące do historycznych balustrad kamienicowych.
- **Pochwyty:** profilowany pochwyt dębowy, ergonomiczny, o przekroju historycznym, montowany na wysokości zgodnej z przepisami.

Wykończenie

- powierzchnie szlifowane ręcznie
- wykończenie **olejem do drewna lub woskiem olejnym** w naturalnym kolorze dębu (*dopuszcza się bejcowanie w odcieniu uzgodnionym z konserwatorem*)
- wyklucza się lakiery o wysokim połysku oraz wykończenia syntetyczne

Fragmenty przeznaczone do malowania muszą być suche, odtłuszczone. Malowanie i

lakierowanie:

Tralki - farba podkładowa/grunt/ farba kryjąca koloryzująca kolor wg RAL + lakier nawierzchniowy półmat (malowany 2 krotnie) Poręcze - bejca koloryzująca + lakier nawierzchniowy (malowany 2 krotnie)

Lakier i farbę możemy nałożyć za pomocą pędzla lub wałka z gąbką. Wszelkie prace związane z malowaniem należy przeprowadzać przy odpowiedniej temperaturze, czyli nie mniejszej niż 5°C i wilgotności nie większej niż 80%. Samą farbę trzeba dobrze wymieszać, a następnie nanosić na powierzchnię balustrady krótkimi pociągnięciami pędzla. Należy nanieść 2 warstwy farby; drugą po dokładnym wyschnięciu pierwszej.

Schody wewnętrzne drewniane – stan istniejący:

Stopnie i podstopnice schodów, ze względu na wieloletnie użytkowanie, są nadmiernie zużyte i wymagają całkowitej wymiany. W biegu prowadzącym z parteru na pierwsze piętro należy wymienić wszystkie stopnie na nowe, wykonane z drewna dębowego klejonego, o grubości 40 mm i szerokości odpowiadającej wymiarom oryginalnych stopni, zachowując ich dotychczasowy wygląd i charakter

Zakres prac

Demontaż istniejących stopnic, podstopnic oraz zdegradowanych elementów konstrukcji schodów.

- Wykonanie nowej konstrukcji nośnej schodów z drewna konstrukcyjnego, zabezpieczonego przeciwwgrzybicznie i przeciwowadowo.

- W biegach schodowych **z parteru na I piętro** wykonanie i montaż nowych stopnic drewnianych, **odtworzących formę i wymiary stopni oryginalnych**.
- Montaż nowych podstopnic drewnianych, dostosowanych wymiarowo do istniejącego układu schodów.

Charakterystyka projektowanych stopnic i podstopnic

- **Material:** drewno dębowe klejone warstwowo
- **Grubość stopnic:** 40 mm
- **Szerokość stopnic:** nawiązująca wymiarami do stopni oryginalnych (na podstawie inwentaryzacji)
- **Forma:** zachowanie pierwotnych proporcji, krawędzi i detalu
- **Podstopnice:** drewno dębowe, dopasowane stylistycznie i materiałowo do stopnic

Wykończenie

- powierzchnie starannie szlifowane
- wykończenie naturalne: **olej do drewna lub wosk olejny**, w kolorze naturalnego dębu
- wyklucza się stosowanie lakierów wysokopołyskowych oraz powłok syntetycznych

Zasady konserwatorskie

- odtworzenie stopnic i podstopnic w oparciu o zachowane elementy oraz dokumentację fotograficzną
- zachowanie pierwotnego charakteru i materiału wykończeniowego schodów
- wszystkie rozwiązania materiałowe i detale do uzgodnienia z konserwatorem zabytków
- prace prowadzić z poszanowaniem historycznej substancji obiektu

Po przygotowaniu podłoża przystąpić do aplikacji środków do malowania podłóg na bazie kompletnego systemu producenta.

Podstopnice - farba podkładowa/grunt/, farba kryjąca koloryzująca kolor wg RAL + lakier nawierzchniowy półmat (malowany 2 krotnie) Poręcze - bejca koloryzująca + lakier nawierzchniowy (malowany 2 krotnie)

Stopnie - bejca koloryzująca - + lakier nawierzchniowy twardy (malowany 3 krotnie)

Przed użyciem, wyrób należy dokładnie wymieszać, co zapewni mu jednolitą konsystencję i barwę. Należy się stosować do instrukcji producenta i technologii podanej w kartach produktów. Dopuszcza się zastosowanie innego równorzędnego systemu.

9.2.5 Posadzki i schody wewnętrzne na gruncie :

Schody na gruncie skuć i wykonać nadlewki ze zbrojonego betonu w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa zgodnie z częścią rysunkową klatki schodowej

Oczyszczyć i przygotować posadzki, w razie konieczności wyrównać zaprawą samopoziomującą do ułożenia płytek gresowych na zaprawie klejowej.

Projektuje się wykonanie nowych posadzek z płytek gresowych w kolorze kremowo-szarym lub równoważnych

rozmiar 25x25x1.2 cm Powierzchnia - Matowa

Klasa antypoślizgowości - R10 Mrozoodporność – Tak

Do płytek stosować fugę wodoodporna, elastyczna, odporna na zabrudzenia zaprawa. Kolor nr szary, szerokość fugi 6mm. Nowe płytki kleić klejem elastycznym metodą grzebieniową (dla strefy parter-wejście zaleca się zastosowanie kleju mrozoodpornego).

Uwaga: układ fug i płytek na rysunkach poglądowy – rozmierzyć na budowie zaczynając od pełnej płytki przy biegu schodowym!

9.2.6 Cokół:

Cokół przy schodach i na biegach schodów wewnętrznych montować listwy drewniane przypodłogowe o wym. 200x9,5x1,9 cm . Całość powierzchni cokołu odczyszczyć do gładkości z warstw powłoki malarskiej i malować 2x farbą odporna na szorowanie i mycie, a także o podwyższonej odporności na lekkie uszkodzenia mechaniczne w kolorze szaro-beżowym

Instalacje i elementy instalacji:

Na ścianach znajdują się różnego rodzaju kable elektrycznych i teletechniczne (instalacje telefoniczne, telewizji kablowej i cyfrowej). Przed rozpoczęciem robót elewacyjnych należy uporządkować je. Nieczynne instalacje usunąć, a obecnie

użytkowane przeznaczyć do ukrycia poprzez wkucie w bruzdach (jeżeli długość kabli nie umożliwia ich schowania należy zastosować wspólne korytka kablowe, umożliwiające ich pomalowanie)

Rury gazowe oraz szafki licznikowe gazowe na półpiętrach pomalować bezwzględnie na kolor wymagany przepisami.

Szafę przyłącza i głównego wyłącznika prądu oraz szafki licznikowe energii na piętrach pomalować bezwzględnie na kolor ścian farba do metalu. Na szafie przyłączenia zastosować odpowiednie wymagane prawem znaki ochronne.

Grzejniki po demontażu odczyszczyć i pomalować na kolor ścian. Rury instalacji ogrzewania odczyszczyć ze starych powłok malarskich i pomalować na kolor ścian.

9.2.7 Remont drzwi wewnętrznych na piętrze klatki schodowej

Stan istniejący:

- Drzwi wykonane z drewna, dwuskrzydłowe, w górnej części przeszklone szybami barwionymi.
- Część szyb jest **uszkodzona / pęknięta**.
- Zamek i okucia są **uszkodzone / niefunkcjonalne**.
- Powierzchnie drewniane wymagają **czyszczenia, uzupełnienia ubytków i odnowienia powłok malarskich**.

Zakres prac konserwatorsko-renowacyjnych:

- **Demontaż uszkodzonych szyb** i wymiana na szyby barwione o **zgodnej kolorystyce i fakturze**, zachowując historyczny charakter drzwi.
- **Renowacja drewna:**
 - o oczyszczenie powierzchni z powłok lakierniczych / farbowych,
 - o uzupełnienie ubytków drewna (szpachlowanie odpowiednimi materiałami konserwatorskimi),
 - o wyrównanie powierzchni i przygotowanie pod malowanie.
- **Wymiana zamka i okucia** na elementy funkcjonalne, zachowujące **historyczny charakter drzwi**.
- **Malowanie / lakierowanie** drewna w kolorystyce zgodnej z oryginałem, stosując technologie dopuszczone w odnawianiu zabytków.

Uwagi konserwatorskie:

- Wszystkie prace będą prowadzone w sposób **minimalnie ingerujący** w oryginalną konstrukcję drzwi.
- Zachowane zostaną oryginalne elementy konstrukcyjne, dekoracyjne i przeszklenia, z wyjątkiem szyb uszkodzonych.
- Wymiana zamka oraz uzupełnienie ubytków drewna zostanie wykonana materiałami i metodami **zgodnymi z zasadami konserwacji zabytków**.

Cel prac:

Przywrócenie pełnej funkcjonalności drzwi, zachowanie ich wartości historycznej oraz estetycznej zgodnie z wymogami ochrony konserwatorskiej.

9.3 OPIS PROJEKTU REMONTU poziomej i pionowej izolacji przeciwwilgociowej wraz uzupełnieniem izolacji poziomej posadzki na gruncie piwnicy

Hydroizolacja wykonywana od zewnątrz

Projektuje się remont izolacji przeciwwilgociowej na ścianach zewnętrznych obiektu w części zagłębionej w gruncie – od frontu do wysokości spodu kostki granitowej otaczającej budynek w

celu prawidłowego zakończenia izolacji i ukrycia jej poniżej warstwy wykończeniowej chodnika, od strony podwórka i bocznej ok. 30 cm powyżej gruntu (dowiązać się wysokością do istniejącego wykonanego fragmentu). Odcinki ścian fundamentowych dla których przewidziano wykonanie izolacji pionowej od zewnątrz zaznaczono w części rysunkowej. Ściany należy odkrywać, zabezpieczać i zasypywać w odcinkach nie dłuższych niż 4m.

Do wykonania pionowej hydroizolacji przeciw wodnej, zastosować system bitumiczny dyspersyjny, który jest bezpieczny w kontakcie ze styropianem (lub inne rozwiązanie systemowe w zależności od stanu murów i decyzji wykonawcy). W skład tego systemu powinien wchodzić:

- środek gruntujący rozcieńczony z wodą 1:1 – jako warstwa gruntująca
- dwuskładnikowa grubowarstwowa masa bitumiczna – jako hydroizolacja i materiał do wykonania faset
- dyspersyjny lepik asfaltowy – jako klej bitumiczny do styropianu

Prace przygotowawcze, kolejność robót

- zabezpieczenie wszelkich elementów zagospodarowania terenu w rejonie prowadzonych prac, w szczególności w strefie prowadzonych wykopów (, przyłączy, studzienek itp)
- usunięcie na czas prowadzonych robót opaski betonowej (płyty betonowe wokół części ścian obiektu, odtworzenie po wykonaniu prac izolacyjnych z zasypaniu wykopów,
- wykonanie robót ziemnych, odsłonięcie odcinkami ścian fundamentowych do poziomu ław fundamentowych, (w przypadku konieczności odsłonięcia boku ławy należy to robić odcinkami nie dłuższymi niż 3-4 m, zabrania się wykonywania wykopów głębiej niż poziom posadowienia ław lub dopuszczenia do sytuacji podmycia lub rozluźnienia gruntu pod ławami),
- naprawa miejscowych uszkodzeń muru ścian fundamentowych (naprawa spękań, uzupełnienie ubytków, skucie występow) zaprawami na bazie betonów polimerowo- cementowych lub materiałem najbardziej zbliżonym do oryginalnego. Zastosowanie tynku wyrównującego przy większych fragmentach.
- przeprowadzenie zabiegu fluatacji na ścianach fundamentowych (likwidacja szkodliwych soli budowlanych),
- uszczelnienie przejść instalacyjnych (kablów, rurow) przez ściany zewnętrzne z zastosowaniem odpowiednich kołnierzy (manszet) uszczelniających lub masy uszczelniającej,
- wykonanie tynku wyrównawczego gr. 1 cm z modyfikowanej zaprawy cementowej (z dodatkami uszczelniającymi), wyrównanie ma na celu również uzyskanie równej płaszczyzny pod montaż płyt izolacyjno – ochronnych na warstwie hydroizolacji,
- wykonanie fasety z systemowej zaprawy uszczelniającej na styku ściany fundamentowej i ławy fundamentowej o promieniu min. 4 cm,
- wykonanie warstwy gruntującej na wykonanym tynku wyrównawczym ścian fundamentowych i fragmencie ławy,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej w wersji dla obciążenia ścian spiętrzającą się wodą infiltracyjną - izolacja przeciwwodna z bitumicznych mas
- wykonanie połączenia zakładkowego z istniejącą klatką A budynku (przygotować

zakład do późniejszego połączenia)

- montaż od strony podwórka i boku na wykonanej izolacji płyt ochronno – izolacyjnych z polistyrenu ekspandowanego fundamentowego gr. 10 cm (dostosować do grubości istniejącej izolacji), płyty kleić środkiem przewidzianym przez producenta

danej masy Wyprowadzić ponad grunt jak obecna izolacja.

- od frontu zastosować hydroizolację i także ocieplenie, ale do wysokości kostki brukowej, tak by po jej odtworzeniu nie było widać hydroizolacji.

UWAGA: płyty zamontować tak by głębokość ocieplenia min 1m (poniżej strefy przemarzania) – z racji szacowanej wysokości góry ław fundamentowych na 1,15m pod gruntem – do poziomu ławy.

- zabezpieczenie płyt izolacyjnych z polistyrenu ekspandowanego folią kubełkową z odpowiednim zakładem i mocowaniem górnej krawędzi listwą mocującą na wysokości umożliwiającej jej zakrycie docelową odtwarzaną powierzchnią utwardzoną (płyty chodnikowe lub kostka brukowa),

- zaspanie wykopu gruntem z urobku przemieszanym z piaskiem z zagęszczaniem warstwami, ostrożnie zagęszczać w pobliżu ściany aby nie uszkodzić folii osłonowej i płyt izolacyjno-ochronnych,

- wykonanie dla boku i tyłu opierzenia z blachy stalowej ocynkowanej (jak istniejące) Całkowita długość hydroizolacji do wykonania: 57mb

9.4 Opis robót – wymiana izolacji stropu pod poddaszem nieogrzewanym

Stan istniejący:

Strop pod poddaszem nieogrzewanym posiada izolację w postaci **polepy glinianej**, która jest zdegradowana, nierównomierna i nie spełnia obecnych wymagań w zakresie izolacyjności cieplnej. Stan techniczny izolacji kwalifikuje ją do całkowitej wymiany.

Zakres i technologia prac

- Demontaż istniejącej warstwy izolacyjnej z polepy glinianej do poziomu konstrukcji stropu, z zachowaniem ostrożności i zabezpieczeniem elementów konstrukcyjnych.
- Oczyszczenie i ocena stanu technicznego belek stropowych; w razie potrzeby wykonanie niezbędnych napraw oraz zabezpieczenie drewna środkami przeciwgrzybicznymi i przeciwowadowymi.
- Ułożenie nowej izolacji cieplnej z **welny mineralnej** pomiędzy belkami stropowymi, o grubości dostosowanej do wysokości konstrukcji oraz wymaganych parametrów cieplnych.
- Uzupełnienie warstwy izolacyjnej poprzez ułożenie dodatkowej warstwy wełny mineralnej nad belkami w celu ograniczenia mostków cieplnych.
- Wykonanie warstwy użytkowej poddasza poprzez ułożenie **płyt OSB** na legarach lub bezpośrednio na belkach stropowych, z zachowaniem szczelin dylatacyjnych.
- Zabezpieczenie krawędzi oraz wykonanie niezbędnych połączeń technologicznych.

Materialy

- izolacja cieplna: wełna mineralna (λ 0,035) gr 20 cm
- płyty posadzkowe: płyty OSB, grubość dostosowana do rozstawu belek
- elementy montażowe: łączniki mechaniczne, systemowe

Zasady konserwatorskie

- prace prowadzić w sposób **odwracalny**, bez ingerencji w historyczną konstrukcję stropu

- zachować istniejący układ konstrukcyjny
- zastosowane materiały powinny być **paroprzepuszczalne** i kompatybilne z historyczną substancją budynku
- rozwiązania materiałowe i grubości warstw do uzgodnienia z konserwatorem zabytków

Uzasadnienie

Wymiana izolacji z polepy glinianej na izolację z wełny mineralnej poprawi parametry cieplne stropu, ograniczy straty ciepła oraz umożliwi bezpieczne użytkowanie poddasza jako przestrzeni technicznej, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ochrony zabytkowej substancji obiektu.

9.5 Opis robót – odtworzenie posadzek betonowych w piwnicach

Stan istniejący:

W pomieszczeniach piwnicznych występują posadzki gruntowe wykonane bez warstw izolacji przeciwwilgociowej. Brak izolacji poziomej skutkuje podciąganiem wilgoci z gruntu w głąb przegród budowlanych. Na powierzchniach ścian widoczne są liczne wykwyty solne oraz zawilgocenia, świadczące o kapilarnym podciąganiu wody. Stan posadzek oraz przegród negatywnie wpływa na warunki użytkowe pomieszczeń piwnicznych i wymaga wykonania skutecznych izolacji przeciwwilgociowych oraz odtworzenia warstw posadzkowych oraz odbudowę ścianek działowych zgodnie z obowiązującymi kartotekami lokatorskimi.

Roboty obejmują wykonanie uzupełnienia oraz odtworzenia posadzek gruntowych w pomieszczeniach piwnicznych istniejącej kamienicy, w celu wykonania skutecznej izolacji przeciwwilgociowej.

Zakres prac obejmuje:

Roboty rozbiórkowe i ziemne

- demontaż istniejących ścianek działowych komórek piwnicznych oraz rozbiórkę istniejących warstw posadzkowych,
- Demontaż istniejących, zdegradowanych warstw posadzkowych.
- Usunięcie gruntu rodzimego do poziomu spodu istniejących ław fundamentowych, z zachowaniem szczególnej ostrożności i etapowania robót, aby nie naruszyć stateczności konstrukcji budynku.
- Wywóz urobku poza teren budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wymiana i zagęszczenie gruntu

- Ułożenie warstwy odsączającej z piasku średnioziarnistego lub pospółki, układanej warstwami i mechanicznie zagęszczanej do wymaganego stopnia zagęszczenia.
- Profilowanie i wyrównanie podłoża pod kolejne warstwy posadzki.

Wykonanie podkładów betonowych

- Wykonanie podkładu betonowego (chudego betonu) grubości ok. 8–10 cm jako warstwy wyrównawczej i stabilizującej podłoże.
- Pielęgnacja betonu zgodnie z technologią wykonania.

Izolacja przeciwwilgociowa

- Ułożenie izolacji przeciwwilgociowej z folii budowlanej PE o odpowiedniej grubości, z wywinięciem na ściany i wykonaniem szczelnych zakładów.
- Połączenie izolacji poziomej z istniejącą lub projektowaną izolacją pionową ścian piwnic.

Warstwy posadzkowe

- Wykonanie podkładu betonowego pod posadzkę właściwą (beton C16/20 lub zgodnie z projektem), z ewentualnym zbrojeniem rozproszonym lub siatką stalową.

- Wykonanie dylatacji obwodowych i powierzchniowych zgodnie z wymaganiami technicznymi.

Wykończenie posadzki

- Wykonanie posadzki cementowej zatartej na gładko, przystosowanej do użytkowania w pomieszczeniach piwnicznych.
- Oczyszczenie powierzchni i doprowadzenie pomieszczeń do stanu uporządkowanego po zakończeniu robót.

Roboty należy wykonać zgodnie z obowiązującymi normami, zasadami sztuki budowlanej oraz z zachowaniem szczególnych wymogów dla obiektów zabytkowych, jeżeli budynek podlega ochronie konserwatorskiej.

Odtworzenie komórek lokatorskich

- odtworzenie ścianek działowych komórek piwnicznych w dotychczasowym układzie, zgodnie z aktualnymi kartotekami lokatorskimi – bodkisy z gotowych elementów stalowych ocynkowanych

Uwagi końcowe

- Zasady konserwatorskie:

Wszystkie prace wykonane zostaną zgodnie z zasadami **konserwacji zabytków**, w sposób minimalnie ingerujący w oryginalne elementy budynku. Roboty prowadzone będą z zachowaniem **historycznych detali architektonicznych i materiałów autentycznych**, a wszelkie ingerencje będą odtworzeniem istniejącego stanu.

- Elewacja:

- o Renowacja obejmuje oczyszczenie powierzchni, uzupełnienie ubytków tynku, malowanie zgodnie z kolorystyką historyczną, ustaloną w oparciu o badania stratygraficzne.
- o Wszystkie materiały użyte do prac elewacyjnych będą **zgodne z zaleceniami konserwatorskimi** oraz dopuszczone do stosowania w obiektach zabytkowych.

- Klatka schodowa i schody wewnętrzne:

- o Schody wewnętrzne zostaną wymienione zachowując **historyczny kształt, materiały i wykończenie**; wszystkie elementy konstrukcyjne i detale dekoracyjne zostaną odtworzone lub zachowane, jeśli są w stanie dobrym.
- o Powierzchnie drewniane i metalowe będą **renowowane z zachowaniem charakteru historycznego**, w tym malowanie, uzupełnienie ubytków drewna i ewentualne konserwacje balustrad.

- Bezpieczeństwo i funkcjonalność:

- o Wszystkie prace prowadzone będą z zachowaniem **bezpieczeństwa użytkowników budynku**, przy jednoczesnym poszanowaniu wartości zabytkowej obiektu.
- o Roboty nie spowodują zmiany układu funkcjonalnego ani sposobu użytkowania budynku.

- Dokumentacja konserwatorska:

- o Wszelkie zmiany i uzupełnienia będą dokumentowane fotograficznie i opisowo.
- o Roboty będą prowadzone w porozumieniu z **konserwatorem zabytków**, zgodnie z wydanymi decyzjami i uzgodnieniami

10. Charakterystyka ekologiczna

Planowane zamierzenie budowlane polega na remoncie istniejącej kamienicy i nie powoduje zmiany sposobu zagospodarowania terenu ani zwiększenia jego oddziaływania na środowisko. Inwestycja realizowana będzie w granicach działki inwestora, bez ingerencji w tereny chronione przyrodniczo, w tym obszary Natura 2000.

Zakres robót nie przewiduje wycinki drzew ani krzewów. Prace budowlane nie będą powodowały trwałych emisji zanieczyszczeń do powietrza, gleby ani wód gruntowych. Czasowe oddziaływania w postaci hałasu i zapylenia związane z prowadzeniem robót budowlanych będą miały charakter krótkotrwały i ograniczony do czasu realizacji inwestycji.

Gospodarka odpadami prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, a powstałe odpady budowlane będą segregowane i przekazywane uprawnionym odbiorcom. Remont obiektu przyczyni się do poprawy jego efektywności energetycznej oraz warunków użytkowych, bez negatywnego wpływu na środowisko naturalne.

Opracowanie

11. Dokumentacja zdjęciowa stanu istniejącego



Elewacja frontowa - północna



Elewacja południowa



Elewacja wschodnia



Elewacja zachodnia



Detale na elewacji frontowej





drzwi wewnętrzne

Klatka schodowa

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

INWESTOR:	
NAZWA:	GINA MIASTO TOMASZÓW MAZOWIECKI
ADRES:	97-200 Tomaszów Mazowiecki Ul. POW 10/16

OBIEKT:	
Nazwa:	REMONT ELEWACJI I KLATKI SCHODOWEJ ZABYTKOWEJ KAMIENICY
Adres i kategoria obiektu:	97-200 Tomaszów Mazowiecki Al. Marsz. J. Piłsudskiego 21 dz. ew. Nr 307 obręb 12

PROJEKTANT: zakres: branża architektoniczna	mgr inż. arch. Karolina Panfil – Kwiatkowska <i>11/LOOKK/2011</i> <i>członek ŁOIA nr. LO- 0723</i>	

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Zakres robót.....
2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych.....
3. Elementy zagospodarowania terenu mogące stwarzać zagrożenie BIOZ..... .
4. Przewidywalne zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych...
5. Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót
niebezpiecznych.....
6. Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom przy
wykonaniu robót w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia

1. ZAKRES ROBÓT

1. Roboty izolacyjne
2. Roboty blacharskie
3. Roboty tynkarskie
4. Roboty murarskie
5. Roboty stolarskie

Część z wymienionych robót będzie prowadzona na wysokości.

Dla prowadzenia robót elewacyjnych konieczne będzie wykonanie rusztowań lub podestów ruchomych.

2. WYKAZ ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH.

Roboty objęte projektem w całości dotyczą i prowadzone będą na obiekcie istniejącym, obecnie użytkowanym.

3. ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI MOGĄCE STWARZAĆ ZAGROŻENIE BIOZ

Potencjalne zagrożenia związane są bezpośrednio z prowadzeniem robót budowlanych jak również z wpływem tych robót na funkcjonowanie budynku i jego najbliższego sąsiedztwa. Należy wydzielić plac składowy materiałów budowlanych i plac magazynowania odpadów. Podczas trwania robót na terenie prac pojawiać się będą utrudnienia w komunikacji związane z Przywozem, rozładunkiem i załadunkiem materiałów potrzebnych do przeprowadzenia zamierzenia budowlanego.

Inne potencjalne zagrożenia związane są bezpośrednio z prowadzeniem robót budowlanych.

4. PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA WYSTĘPUJĄCE PODCZAS REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH.

W związku z przewidywanym zakresem robót wystąpi część z okoliczności i szczególnych zagrożeń, dla których konieczne jest sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

– na podstawie art. 21a, ust. 1a Ustawy Prawo Budowlane z 7 lipca 1994r. z późniejszymi zmianami, gdyż na budowie może być zatrudnionych więcej niż 20 pracowników, roboty będą trwały dłużej niż

30 dni roboczych, a ich pracochłonność przekroczy 500 osobodni oraz wystąpią niektóre z prac szczególnie niebezpiecznych.

Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia powinien zawierać oprócz zapisów dotyczących bezpośrednio wykonawców, również rozwiązania dla zapewnienia bezpieczeństwa i maksymalnego ograniczenia uciążliwości dla użytkowników budynku.

W związku z przewidywanym zakresem robót mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- Praca urządzeń transportowych
- Praca z wykorzystaniem maszyn i urządzeń budowlanych, ziemnych, drogowych
- Roboty na wysokościach do 5m i powyżej 5m (wysokość do 20m)
- Upadek przedmiotów z wysokości
- Ruchome części maszyn oraz ostre lub wystające elementy
- Transportowane pionowo materiały i elementy
- Porażenie prądem elektrycznym
- Oparzenie termiczne
- Niewłaściwe oświetlenie stanowiska pracy
- Drgania mechaniczne – wibracja
- Pyły przemysłowe
- Praca w wymuszonej pozycji ciała
- Praca związana z przemieszczaniem ręcznym i dźwiganiem ciężarów
- Potknięcie się, poślizgnięcie, upadek na płaszczyźnie
- Praca w warunkach nadmiernego obciążenia psychicznego

- Niebezpieczeństwo i uciążliwość dla użytkowników budynku

Oprócz zagrożeń związanych z wykonywaniem robót mogą wystąpić zagrożenia związane z sytuacjami awaryjno-wypadkowymi:

- Pożar
- Awaria urządzeń
- Wyciek oleju lub paliwa
- Awarie sieci trakcyjnej
- Wypadek, katastrofa drogowa
- Wypadki przy pracy, zdarzenia potencjalnie wypadkowe

5. SPOSÓB PROWADZENIA INSTRUKTAŻU PRACOWNIKÓW PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO REALIZACJI ROBÓT NIEBEZPIECZNYCH

Pracownicy powinni być przeszkoleni w zakresie ogólnych przepisów BHP. Prócz tego pracownicy muszą być przeszkoleni stanowiskowo przed przystąpieniem do pracy na poszczególnych stanowiskach przez kierownika budowy i kierowników robót, którzy są odpowiedzialni za bezpieczeństwo i przestrzeganie przepisów BHP na terenie budowy. Szkolenie powinno obejmować zakres ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 6 lutego 2003 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47, poz. 401) oraz innych, adekwatnych do rodzaju stanowiska i robót, przepisów i norm, określających zasady bezpieczeństwa i REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH.

Szkolenia pracowników powinny być ewidencjonowane.

Pracownicy prowadzący roboty powinni mieć odpowiednie uprawnienia i aktualne badania lekarskie dopuszczające ich do pracy na poszczególnych stanowiskach. Robotami mogą kierować tylko osoby do tego uprawnione oraz odpowiednio przeszkolone.

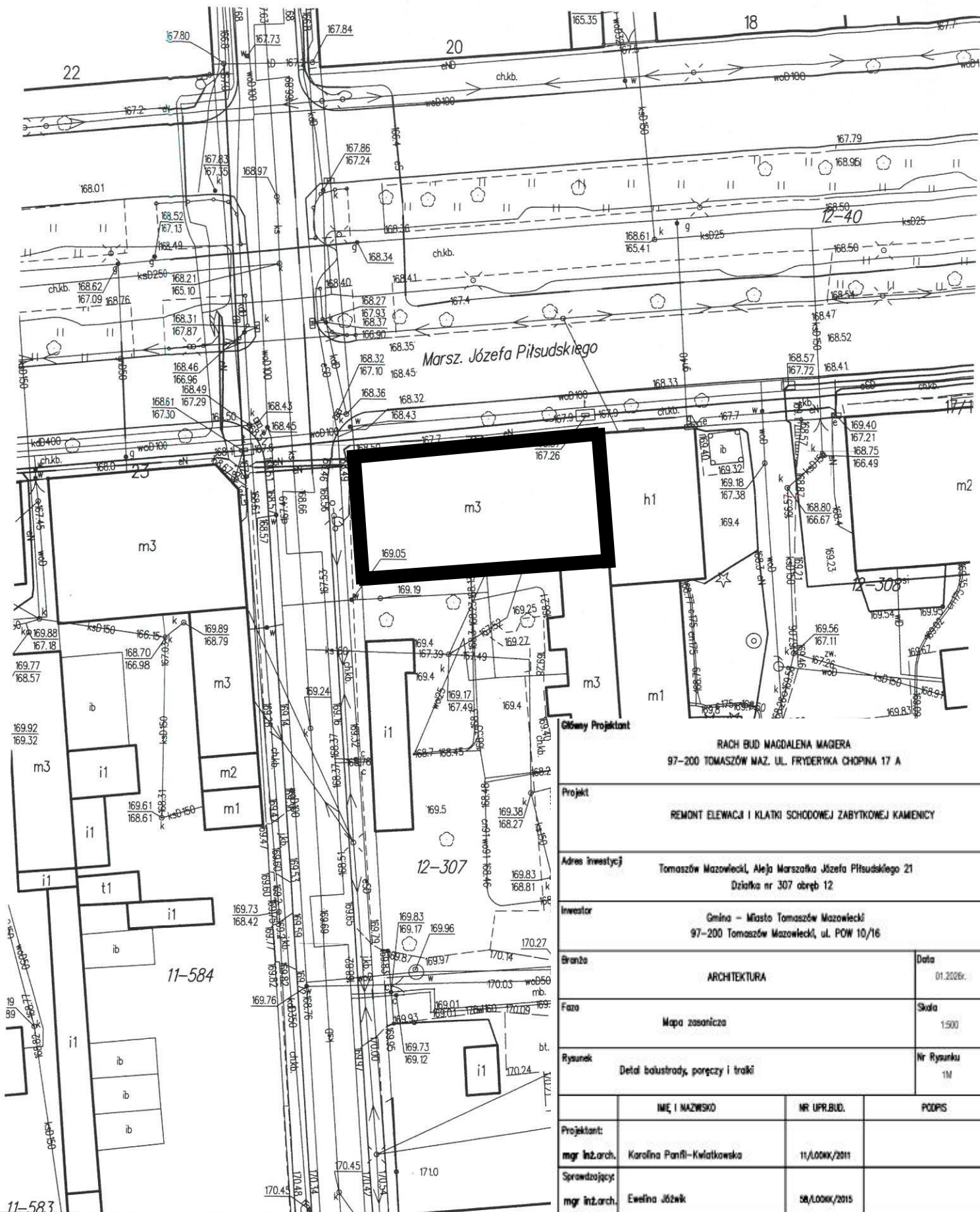
6. ŚRODKI TECHNICZNE I ORGANIZACYJNE ZAPOBIEGAJĄCE NIEBEZPIECZEŃSTWOM PRZY WYKONYWANIU ROBÓT W STREFACH SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA ZDROWIA

- Roboty należy prowadzić pod kierunkiem osób uprawnionych.
- Należy stosować rozwiązania podane w projektach, a ewentualne zmiany tych rozwiązań uzgadniać z projektantami.
- Teren prowadzenia robót należy zabezpieczyć przed wejściem osób nieupoważnionych. Właściwe oznaczenie, wydzielenie i organizacja terenu robót należą do obowiązków kierownika budowy.
- Należy zapewnić niezbędną ilość podręcznych środków gaśniczych.
- Należy zapewnić łatwo dostępne miejsce, wyposażone w apteczkę.
- Przynajmniej jeden z pracowników powinien być przeszkolony w zakresie udzielania pierwszej pomocy.
- Wyraźnie oznakowane i oznaczone muszą być wszystkie wykopy, bez względu na ich głębokość. Wykopy głębsze niż 1m należy dodatkowo zabezpieczyć.
- Wszystkie roboty wykonywać zgodnie z wytycznymi i instrukcjami dostawców i producentów materiałów, rozwiązań systemowych, maszyn i urządzeń.
- Pracownikom należy zapewnić właściwe zaplecze socjalno-sanitarne niezależnie od istniejących budynków.
- Wykonawca musi zapewnić właściwe składowanie i gospodarkę zarówno materiałami, jak i odpadami powstającymi na budowie, a po zakończeniu robót powinien uprzątnąć teren budowy, przywrócić do stanu początkowego.

Przy wykonywaniu robót wszyscy pracownicy muszą przestrzegać:

- ROZPORZĄDZENIA MINISTRA PRACY I POLITYKI SPOŁECZNEJ z dnia 11 czerwca 2002 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 91, poz. 811)
- ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 6 lutego 2003 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47, poz. 401)
- ROZPORZĄDZENIA MINISTRA GOSPODARKI z dnia 27 kwietnia 2000 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy pracach spawalniczych (Dz. U. Nr 40, poz. 470)
- ROZPORZĄDZENIA MINISTRA GOSPODARKI z dnia 20 września 2001 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas eksploatacji maszyn i innych urządzeń do robót ziemnych, budowlanych i drogowych (Dz. U. Nr 118, poz. 1263)
Oraz innych nie wymienionych tu przepisów określających zasady bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu poszczególnych rodzajów robót

Opracowanie



Główny Projektant
RACH BUD MAGDALENA MAGIERA
97-200 TOMASZÓW MAZ. UL. FRYDERYKA CHOPINA 17 A

Projekt
REMONT ELEWACJI I KLATKI SCHODOWEJ ZABYTEKOWEJ KAMENICY

Adres inwestycji
Tomaszów Mazowiecki, Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego 21
Działka nr 307 obręb 12

Inwestor
Gmina - Miasto Tomaszów Mazowiecki
97-200 Tomaszów Mazowiecki, ul. POW 10/16

Branch
ARCHITEKTURA

Phase
Mapa zasadnicza

Drawing
Detal balustrady, poręczy i tralki

	IMIĘ I NAZWISKO	NR UP.R.BUD.	PODPIS
Projektant:	mgr inż. arch. Karolina Panfil-Kwiatkowska	11/LOONK/2011	
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Ewelina Józwik	58/LOONK/2015	

województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 10.16
gmina m. Tomaszów Maz.
obr. 12
dz.:
dz.: 132
obr.
dz.:

MAPA ZASADNICZA Skala 1:500
w postaci wektorowej do celów opiniotawczych
MAPA NIE SŁUŻY DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Dane ewidencyjne nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1390) oraz obowiązujących standardów technicznych.
sekcja nr
Dokument sporządził/a: Namysław Katarzyna
Znak: GK.6642.3.4408.2025
Tomaszów Maz., dn. 03.11.2025 r.

STAROSTA TOMASZOWSKI
Wydz. Geodezji i Kartografii
Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
97-200 Tomaszów Maz., ul. Św. Antoniego 4.1

